

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第402號

原告 林瑞昌

被告 白東寧

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○○鎮○○段00地號土地上如附件南投縣草屯地政事務所民國113年5月17日草土字第62400號複丈成果圖所示暫編地號95(1)（面積2.16平方公尺）之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之10，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告得以新臺幣4萬8,600元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告係坐落南投縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告未得原告之同意，於系爭土地上搭建如附件南投縣草屯地政事務所民國113年5月17日草土字第62400號複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示之暫編地號95(1)（面積2.16平方公尺）建物（下稱系爭建物），無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項規定請求被告將系爭建物拆除，將上開土地騰空返還原告，併依民法第184條之規定求償被告因占用原告土地所生之損失，共計新臺幣（下同）44萬8,858元，損失明細詳如附表。

(二)並聲明：1.被告應將坐落南投縣○○鎮○○段00地號土地上如附件系爭複丈成果圖所示暫編地號95(1)（面積2.16平方

01 公尺)之建物拆除，拆除後將其所占用之土地騰空返還原
02 告。2.被告應給付原告44萬8,858元。

03 二、被告則以：

04 (一)系爭建物為70年間由建商與地主以興建社區住宅為由所合
05 建，並按當時之土地鑑界結果合法興建完成，迄今建物已存
06 立40年餘，期間並無任何改建紀錄，豈知原告於113年囑託
07 地政機關進行土地鑑界，或因鑑界技術之誤差，或因地震造
08 成土地位移導致系爭建物以此微範圍占用原告所有之系爭土
09 地，原告對於越界建築部分，顯無故意，原告應受民法第79
10 6條、第796條之1、第796條之2規定之保護。本件經兩造多
11 次協商，因原告堅持以高於市價之每坪33萬元要求被告就土
12 地越界部分為價購，因而導致協議破局，而原告主張被告應
13 賠償其土地損失43萬2,300元，該部分係以系爭建物占用原
14 告土地面積之2倍計算，此種計算方式於法無據等語。

15 (二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請
16 准宣告免為假執行。

17 三、本院得心證理由

18 原告主張系爭土地為其所有，被告以系爭建物無權占用系爭
19 土地如系爭複丈成果圖所示暫編地號95(1)(面積2.16平方
20 公尺)部分，而原告於113年1月3日會同被告及南投縣草屯
21 地政事務所人員到場進行系爭土地鑑界，始知悉系爭建物占
22 用原告土地，且於113年2月2日函請被告拆屋還地之事實，
23 此有存證信函暨收件回執、南投縣草屯地政事務所112年草
24 土字第142000號複丈成果圖、土地謄本暨異動索引、現場照
25 片等件為證(見本院卷第25頁至第27頁、第29頁、第125頁至
26 第127頁、第147頁至第149頁)，且經本院會同當事人及南投
27 縣草屯地政人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄、照片附卷可稽
28 (見本院卷第135頁至第149頁)，且有系爭複丈成果圖為憑
29 (見本院卷第153頁)，為被告所不爭執，上開主張，自堪
30 信為真實。原告主張：本案並無民法第796條之1規定不予拆
31 除之事由存在，系爭建物應予拆除等語，則為被告所否認，

01 並以前詞置辯。是本件之爭點為：(一)原告依民法第767條第1
02 項規定，請求被告拆除系爭建物，並將土地騰空返還予原
03 告，是否有理由？本件有無民法第796條、第796條之1規定
04 之適用？(二)原告請求被告賠付44萬8,858元，有無理由？茲
05 分述如下：

06 (一)系爭建物無民法第796條、第796條之1之適用情形，原告依
07 民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，並將土地
08 騰空返還予原告，為有理由：

09 1.土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地
10 所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其
11 房屋。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
12 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
13 一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
14 之，民法第796條第1項定有明文。

15 2.民法第796條僅對非因故意或重大過失、民法第796條之1僅
16 對非因故意逾越地界者加以保障，蓋因故意或重大過失侵害
17 他人之權利，並不值得保護。是主張越界建築受保護之人，
18 自應對其無故意或重大過失之主觀要件，負舉證責任。可知
19 主張越界建築受保護之人，應先證明「建築房屋時非因故意
20 或重大過失逾越地界」。在判斷無權占有人是否出於故意或
21 重大過失，礙於每位鄰地占有人皆會抗辯自己非出於故意或
22 重大過失而得適用民法第796條第1項、第796條之1，且難以
23 窺知其越界時真正主觀意思為何，在僅能透過有限之客觀事
24 實去推知鄰地占有人主觀意思之前提下，本院認為得以系爭
25 建物占有鄰地面積之多寡、占有面積與系爭建物總面積之比
26 例、興建前有無申請鑑界釐清界址、有無申請建築執照及使
27 用執照、有無依據地籍線或採取相關措施確認與鄰地之界線
28 始興建建物等客觀情形為認定標準，綜合判斷。

29 3.查被告所有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地之房屋(門
30 牌號碼：南投縣○○鎮○○巷00號，下稱青年巷27號房
31 屋)，為一地上3層之RC造建物，而本件所涉之系爭建物為一

01 水泥圍牆，其上包覆鐵皮，形成一封閉之地上1層樓建物，
02 而與被告所有之青年巷27號房屋互為連通。青年巷27號房屋
03 領有70投縣建都(使)字第2879號使用執照，而系爭建物非屬
04 青年巷27號房屋建築時申請建築之範圍，且查無向南投縣政
05 府申請增建、改建、修建之紀錄，有本院勘驗筆錄、照片、
06 113年9月26日南投縣政府府建管字第1130235599號函暨附
07 件、113年12月24日府建管字第1130304479號函及附件、113
08 年10月23日南投縣草屯地政事務所草地二字第1130005346號
09 函、本院電話紀錄等件存卷可查（見本院卷第135頁至第149
10 頁、第181頁至第214頁、第237頁至第246頁、第251頁、第2
11 63頁、第269頁至第270頁），是系爭建物非屬青年巷27號房
12 屋申請建照之範圍，且未向南投縣政府申請增建、改建、修
13 建紀錄，而屬違章建築，甚為明確。

14 4.又被告並未提出系爭建物興建過程中有何申請鑑界之紀錄，
15 以釐清界址、依據地籍線或採取相關措施確認127地號土地
16 與系爭土地界線始興建系爭建物。衡諸常情，任何土地所有
17 人皆可向所在地地政事務所申請土地複丈，藉以鑑界，且我
18 國鑑界費用不高，是確認土地疆界之資訊成本在我國著實甚
19 低，若無按法令規定申請建築執照、使用執照，亦無自行申
20 請複丈，致生越界建築結果，難謂無故意或重大過失（參張
21 永健，越界建築之經濟分析，中研院法學期刊第12期，2013
22 年3月，第187頁至第188頁）。是本院審酌上開因素後，難
23 認被告於興建時非因故意或重大過失逾越地界，依上開說
24 明，本件無民法第796條、第796條之1之適用情形。是被告
25 上開所辯，委無足採。

26 5.基上，被告以系爭建物無權占用系爭土地，原告依民法第76
27 7條第1項之規定，請求如主文第1項所示，核屬有據。

28 (二)原告依民法侵權行為之法律關係，請求被告賠償如附表所示
29 之損害有無理由？倘為有理由，則應賠償數額為若干

30 1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
31 民法第184條第1項前段定有明文。是以，侵權行為損害賠償

01 請求權之發生，以有故意或過失不法侵害他人之權利為成立
02 要件，若行為人之行為無故意或過失，即無賠償之可言；若
03 無實際損害發生亦無賠償之可言；並以損害之發生及有責任
04 原因之事實，二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原
05 告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂
06 有損害賠償請求權存在。申言之，侵權行為之成立，應具備
07 加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關
08 係、行為人具責任能力及行為人須有故意或過失等要件，若
09 任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且原告應就
10 上開要件負舉證責任。

11 2. 本件原告主張其因被告上開越界建築之侵權行為受有損害等
12 節，業如前述，是被告自應就原告因本件越界建築事件所受
13 損害結果負賠償責任。惟就原告所主張之賠償責任之範圍、
14 項目、金額等節，除被告自認部分外，仍應由主張損害賠償
15 責任之原告舉證以實其說，如原告未能舉證，即不能認原告
16 該部分之主張為有理由。爰就原告主張之損害賠償金額，逐
17 一認定並論述如後：

18 (1) 土地所受損失43萬2,300元：

19 原告主張：系爭建物占用系爭土地之面積為2.16平方公尺，
20 依建築技術規則建築設計施工編第110條規定，建築房屋需
21 退縮1.5公尺，是被告越界建築影響所及應以4.32平方公尺
22 為計(計算式：2.16平方公尺 \times 2=4.32平方公尺)，若以系爭
23 土地每平方公尺換算坪數後，每坪土地市價為33萬元，原告
24 所受損失為43萬2,300元等語，惟查，被告無權占用系爭土
25 地如系爭複丈成果圖所示編號暫編地號95(1)部分，而被告
26 依法應拆除越界建築部分，已如前述，原告未因被告越界建
27 築之行為而喪失其系爭土地之所有權，則其以系爭土地遭被
28 告無權占用土地面積(加計建築房屋需退縮部分)之市價，請
29 求被告賠償43萬2,300元部分，即屬無據。

30 (2) 裁判費2,100元、本院囑託南投縣草屯地政事務所測量費5,5
31 00元：

01 原告另主張其因被告越界建築之行為支出裁判費2,100元、
02 測量費用5,500元亦屬被告無權占用系爭土地致原告所受之
03 損害，自得請求被告負擔等語。惟訴訟費用，除裁判費外，
04 尚包括民事訴訟法第77條之23至第77條之25所定各項費用在
05 內。是法院囑請測量之費用依同法第77條之23規定，亦屬訴
06 訟費用之一部。況本件將系爭建物送請測量係證據調查方式
07 之一，且為原告訴訟上主張權利所支出，非屬請求損害賠償
08 之項目，應依民事訴訟法等規定納入訴訟費用之一部，而原
09 則依兩造勝敗訴比例負擔，故原告請求被告負擔裁判費、測
10 量費用共計7,600元，尚屬無據。

11 (3)若准予拆除，被告不自行拆除系爭建物原告所受之損失8,95
12 8元：

13 原告復主張若本院准予拆除，被告不自行拆除系爭建物將致
14 其受有強制執行費3,458元、土地測量費5,500元，合計8,95
15 8元之損失，惟本件被告是否有原告所稱未按判決結果不自
16 行拆除而有原告聲請法院強制執行之必要，尚有疑義，且原
17 告並未向法院聲請拆除系爭建物，而無支出強制執行費3,45
18 8元、土地測量費5,500元之事實，是原告此部分請求，亦屬
19 無據。

20 3. 基上，原告主張被告應賠償越界建築所致之損失44萬8,858
21 元，於法無據，應予駁回。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項，請求被告將系爭土地
23 上如附圖所示之系爭建物拆除，並將占用系爭土地騰空返還
24 予原告部分，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理
25 由，不應准許。

26 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
27 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
28 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
29 職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
31 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

03 南投簡易庭 法 官 陳怡伶

04 附件：

05 南投縣草屯地政事務所113年5月17日草土字第62400號複丈成果
06 圖

07 附表：原告損失明細

08

編號	損害項目	金額(新臺幣)
1	土地損失	43萬2,300元
2	裁判費	2,100元
3	本院囑託南投縣草屯地政事務所測量費	5,500元
4	若准予拆除，被告不自行拆除系爭建物原告所受之損失	8,958元 (含強制執行費3,458元、土地測量費5,500元)

09 上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判
13 費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

15 書記官 洪妍汝